

Oberasbach

# VON POLL | Apartamento ático con alquiler a largo plazo

*Número de propiedad: 25369020*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25369020	Precio de compra	370.000 EUR
Superficie habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2004	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	97.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



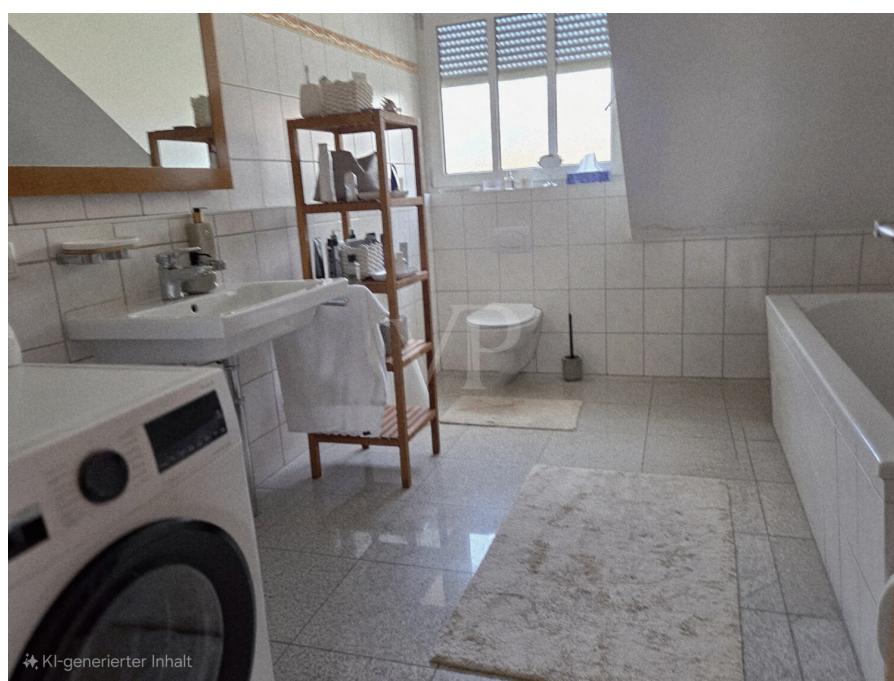
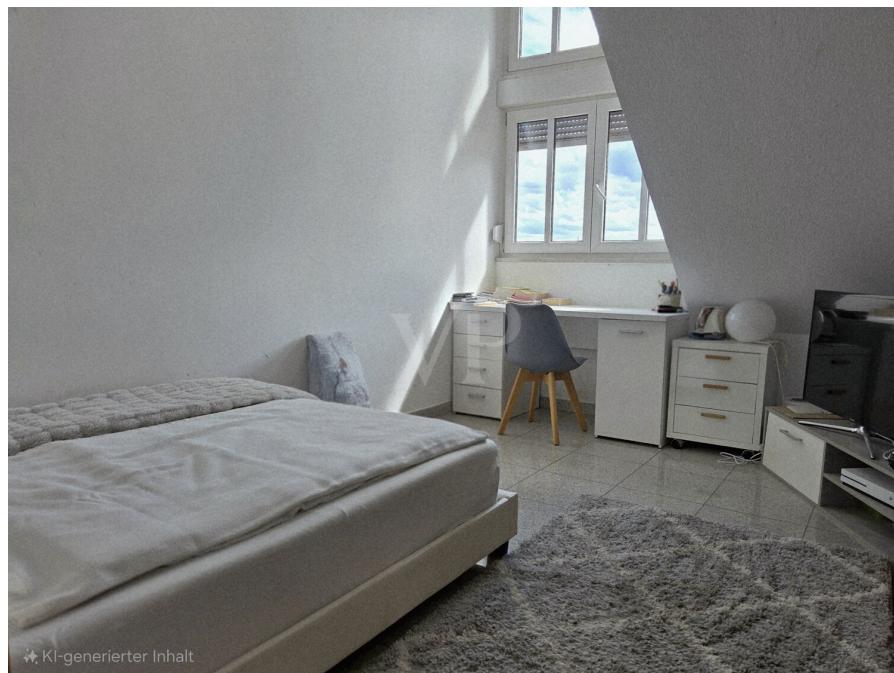
Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. The app's header reads "VON POLL IMMOBILIEN". Below it, a speech bubble contains the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.". A QR code is prominently displayed at the bottom of the phone's screen. In the background, a smaller smartphone is also showing a QR code.

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Una primera impresión

Este ático, construido en 2004, ofrece aproximadamente 94 m<sup>2</sup> de espacio habitable, una distribución impecable y acabados de alta calidad. Ha estado alquilado desde su finalización y los inquilinos desean quedarse, lo que resulta muy atractivo para inversores. La acogedora entrada ofrece amplio espacio para un armario y da paso al salón-comedor. Grandes ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente luminoso y acogedor. El balcón adyacente, orientado al suroeste, de aproximadamente 3,53 m<sup>2</sup>, se extiende a lo largo del salón y ofrece agradables vistas a la vegetación circundante. El apartamento cuenta con tres habitaciones luminosas. El dormitorio principal es amplio, mientras que la segunda habitación es ideal como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. El baño cuenta con bañera y un aseo de invitados independiente. La cocina independiente ofrece amplio espacio para cocinar y preparar comidas. Detalles prácticos como un trastero independiente en el sótano y un ascensor en el edificio contribuyen a la comodidad del apartamento. También se incluyen dos plazas de aparcamiento subterráneo, actualmente alquiladas. La comunidad de propietarios del condominio anteriormente estaba compuesta por dos propietarios y se autogestionaba. Actualmente no hay administrador de la propiedad, pero la búsqueda está en marcha. No se han preparado estados financieros de la comunidad ni se ha establecido un fondo de reserva, ya que los costos se compartían directamente entre los propietarios. Ya se vendió una unidad, por lo que ahora hay tres partes diferentes en la comunidad. Este ático combina características bien mantenidas, una distribución bien diseñada y una renta estable. Es ideal para inversores que valoran la estabilidad a largo plazo y una relación de arrendamiento sólida.

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Oberasbacher Ortsteil Altenberg, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am südwestlichen Stadtrand von Nürnberg. Altenberg ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und viel Grün, was ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft. Durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Hainberg bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung, Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur.

Dennoch ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene Rothenburger Straße sowie die Südwesttangente erreicht man schnell sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch das überregionale Autobahnnetz. Zudem stehen in Oberasbach zwei S-Bahn-Stationen zur Verfügung, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und Fürth gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der direkten Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv.

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25369020 - 90522 Oberasbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)